

Mitä data kertoo kiinteistöjen potentialista?

RAKEL-webinaari 10.9.2026
Eero Salminen, Ramboll Finland Oy

Kunnassa X tyhjien ja vajaakäyttöisten kiinteistöjen ylläpitoon kuluu yli 2 miljoonaa euroa vuodessa...

Kunnassa Y taseessa on lähes 70 vajaakäyttöistä tai tyhjää kiinteistöä, joista 30 on suojeltua...

Tyhjät ja vajaakäyttöiset kiinteistöt kuormittavat kuntataloutta



Sitoutunut pääoma ja jatkuvat kulut

- Kunnilla ja kaupungeilla on taseissaan suuri määrä tyhjää ja vajaakäyttöistä kiinteistökantaa, johon sitoutuu merkittävästi pääomaa, ylläpitokustannuksia ja korjausvelkaa.
- Samaan aikaan kunnilla on esim. palveluverkkotarpeita



Taloudellinen tilanne kasvattaa painetta

- Kuntatalouden tiukentuessa on entistä tärkeämpää löytää keinoja, joilla vajaakäytön negatiiviset kustannusvaikutukset saadaan minimoitua... tai jopa käännettyä positiivisiksi.



Kustannuksesta voimavaraksi

Oikea data ja ymmärrys kiinteistöstä sekä sen ympäristöstä mahdollistavat vajaakäyttöisen tilan aktivoimisen uudeksi arvoa tuottavaksi toiminnaksi.

Vajaakäyttöinen tila vaikuttaa ympäristöään laajemmalle

Tyhjä tila on sekä haaste että mahdollisuus

Haaste

Sitoo resursseja
Heikentää ympäristön
aktiivisuutta ja vetovoimaa
Voi pitkittää investointi- ja
kehittämispäätöksiä
Olemassa oleva rakennuskanta
jää hyödyntämättä

**Tyhjä tila ei ole
ainoastaan
käyttämätöntä pinta-
alaa.**

**Se on myös
hyödyntämätön
mahdollisuus, jonka
vaikutukset voivat
ulottua laajempaan
ympäristöön**

Mahdollisuus

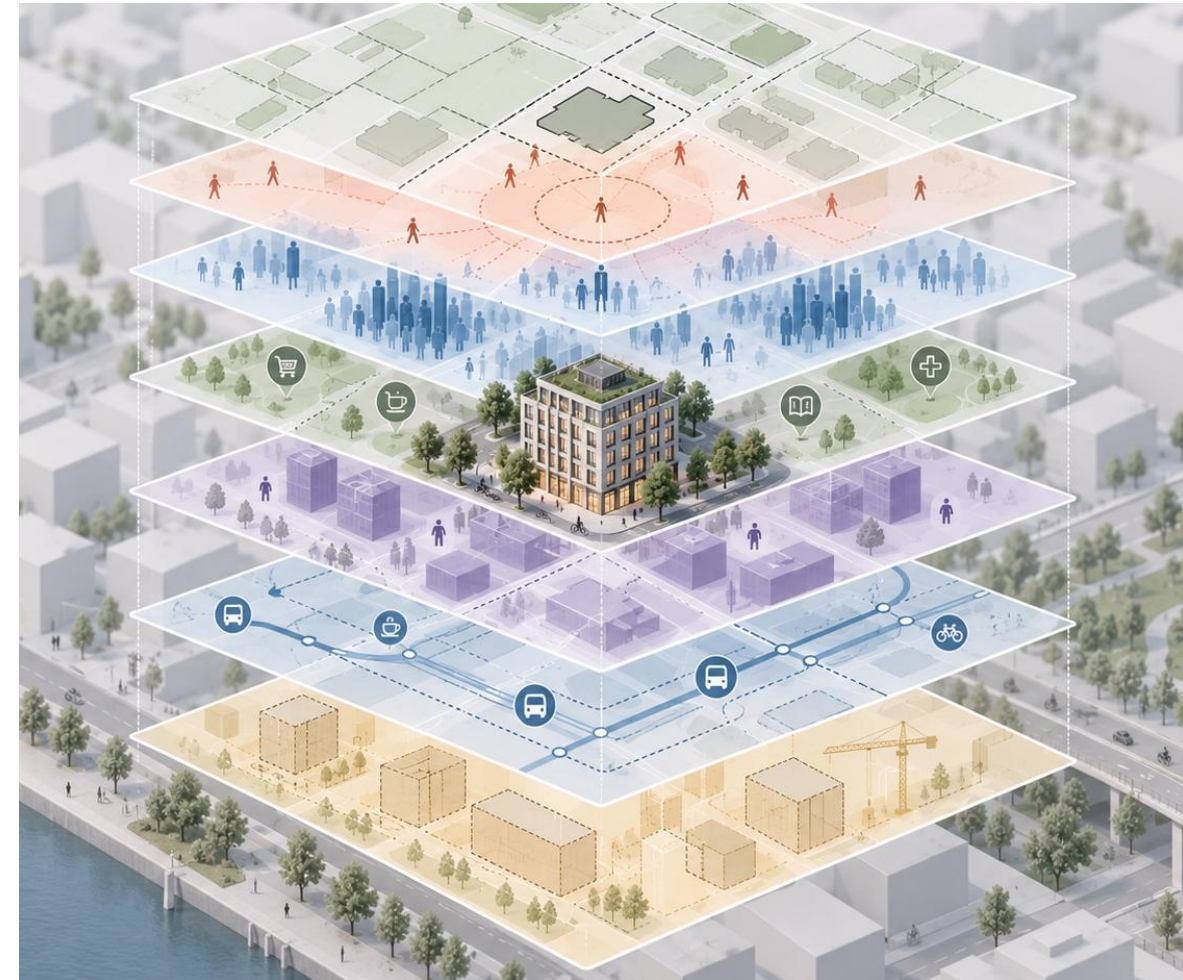
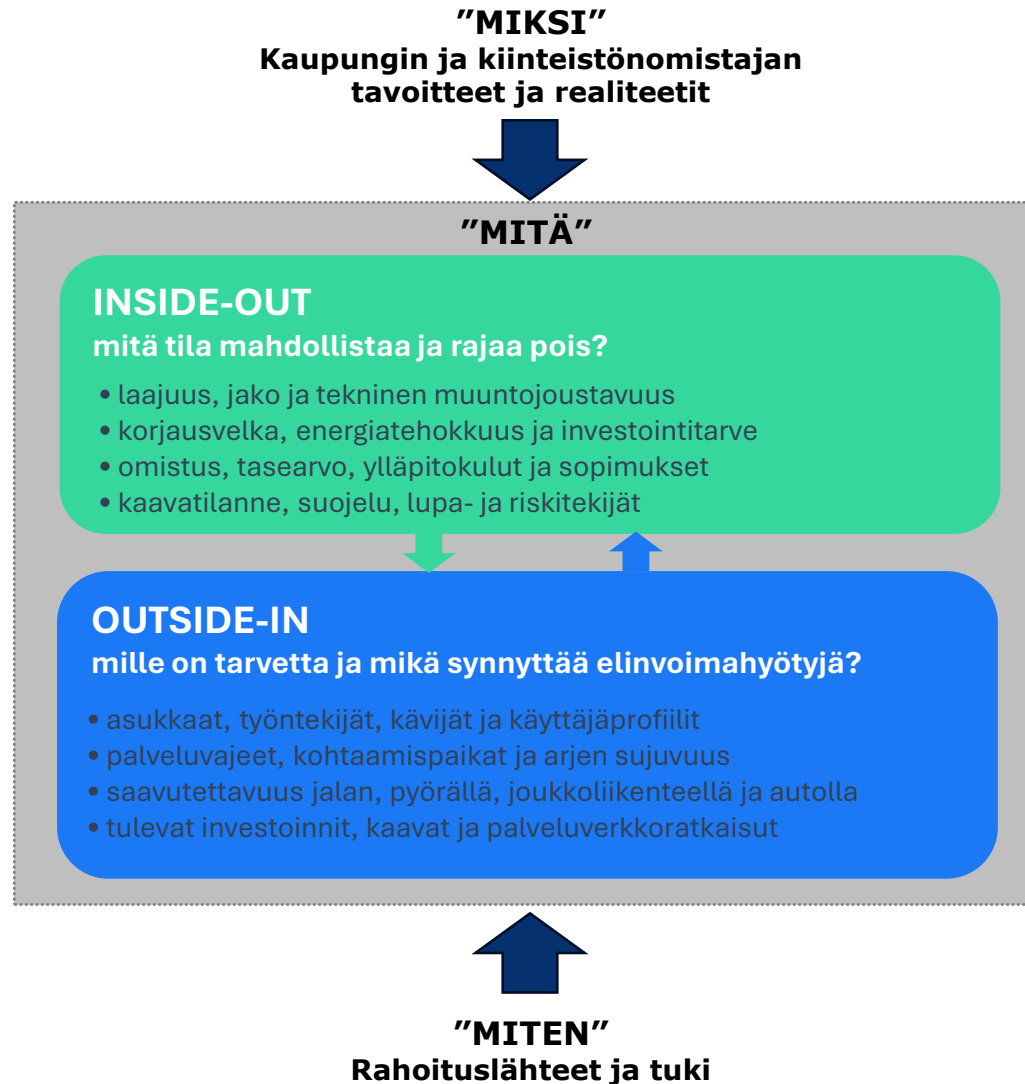
- Uuden yritys- ja palvelutoiminnan alusta
- Tilaa kulttuurille, kohtaamisille ja kokeiluille
- Mahdollisuus vahvistaa paikallista identiteettiä
- Mahdollisuus synnyttää vaikutuksia koko lähialueelle

Mahdollisuus rakennusten elinkaaren pidentämiseen, käyttöasteen kasvattamiseen ja ennenaikaisen purkamisen välttämiseen

Kiinteistöomaisuuden muuntojoustavuus ja käyttömahdollisuuksien laajentaminen on osa yhteiskunnallista resilienssiä

*Kiinteistön uudelleenkäyttöpotentiaalia
katsotaan pääsääntöisesti vain sen teknisten
ominaispiirteiden kautta...*

Uudet ajatukset syntyvät kuitenkin näkökulmien ja datalähteiden yhdistämisestä



Inside out

Kiinteistön ominaisuusdata luo perustan uudelleenkäyttöpotentiaalille

Käyttöaste ja tyhjiys

- käytössä / tyhjä / osittain käytössä
- varaus- tai vuokrausaste
- käyttöaste tila- ja aikatasolla

Tilallinen soveltuvuus

- huonekorkeus, runkosyvyys, pilarivälit
- esteettömyys ja paloluokka
- talotekniikan kapasiteetti

Taloudellinen data

- tasearvo ja kirjanpitoarvo
- vuokratuotot ja hoitokulut
- energia, ylläpito, vakuutus, vero

Hallinnolliset reunaehdot

- omistus, sopimukset, rasitteet
- kaava, rakennusoikeus, suojelu
- lupa- ja purkuriskit

Tekninen kunto

- kuntoarviot ja PTS
- korjausvelka ja sisäilmariskit
- energialuokka ja päästöt

Strateginen rooli

- Tarve suhteessa palveluverkkoon, kiinteistötarpeisiin tai alueen kehitykseen

Outside-in

Mitä alue mahdollistaa kiinteistölle – mitä kiinteistö mahdollistaa alueelle?



1 Väestö ja käyttäjäprofiilit

ikä, tulot, kotitaloudet, asiointiryhmät, kasvu/taantuminen

2 Palveluverkko ja palvelukatveet

koulu, terveys, liikunta, kulttuuri, nuoriso, arjen palvelut

3 Työpaikat ja toimijakenttä

yrittäjäkanta, työpaikkakeskittymät, yhdistykset, oppilaitokset

4 Liikkuminen ja saavutettavuus

kävely/pyöräily, joukkoliikenne, autovirrallat, pysäköinti, esteettömyys

5 Tulevaisuuden suunnitelmat

kaavat, investointiohjelmat, palveluverkkoratkaisut, aluekehityshankkeet

6 Koettu tarve ja paikallinen energia

asukaskyselyt, osallistaminen, tilakokeilut, tapahtumadata

Livcy

Elävä ja kestävä alue

Skaalattava Osallistava Integroitava



LIVCY (Liveable city) on Rambollin monialaisen asiantuntijaryhmän kehittämä ja tieteelliseen tutkimukseen perustuva palvelukokonaisuus.

Keskiössä ovat **kestävyys, elinvoima ja elävyys**.

LIVCY-mallissa **elävyys arjessa** tarkoittaa, että elämän ja ihmisen perustarpeiden mukaiset välttämättömimmät palvelut ja toiminnot ovat helposti saavutettavissa **kestävillä kulkumuodoilla** ja niitä on monipuolisesti.

Työkalu mahdollistaa suuren tietomäärän esittämisen ymmärrettävällä tavalla, integroinnin erilaisten **laadullisten ja määrällisten tietolähteiden** kanssa sekä soveltamisen eri mittakaavoihin.

Etäisyydet on pisteytetty (0-100) niin, että mitä lähempänä palvelu sijaitsee, sitä enemmän pisteitä. Nolla pistettä saa, jos etäisyys on yli 3 km.

Palvelut on painotettu arjen tarpeen perusteella

→ Saadaan yksi kokonaissaavutettavuutta kuvaava indeksiluku 0-100

0

Heikko – Palvelut eivät ole kävelen saavutettavissa

25

Tyydyttävä – Lähes kaikki palvelut ovat pitkän kävelymatkan (25 min) tai pyörällä saavutettavissa

50

Kohtalainen – Lähes kaikki palvelut ovat alle 20 min kävelymatkan etäisyydellä

70

Hyvä – Lähes kaikki palvelut ovat alle 15 min kävelymatkan etäisyydellä

85

Erinomainen – Lähes kaikki palvelut ovat alle 10 min kävelymatkan etäisyydellä

95

Huippu – Lähes kaikki palvelut ovat alle 5 min kävelymatkan etäisyydellä

SAAVUTETTAVUUS

etäisyys lähimpään, min



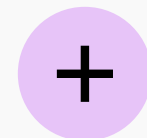
PALVELUIDEN MÄÄRÄ

lkm 15 min matkan sisällä



LIVCY

tarkasteluteemoja



Myyrmäen tyhjät tilat Liesitori 1

1. KIINTEISTÖN TIEDOT

Selite

Vertailun suurin kaupallinen kohde yhdistää vahvan palvelu- ja iltaelämäprofiilin korkeimpaan työpaikkamäärään.

Perustiedot

Käyttötarkoitus	Kauppakeskukset ja liike- ja tavaratalot
Energiatehokkuus	Ei tiedossa
Lämmönlähde	kauko tai aluelämpö
Huoneistoja	18
Kerroksia	0
Hissi	Kyllä
Suojelustatus	Ei
Kokonaisala	19 028 m ²
Huoneistoala	9 851 m ²
Kerrosalan jakautuminen	Toimisto- ja hallintotila 13 530 m ² · 90% Muu / luokittelematon 1 480 m ² · 10%

Vahvuudet

- Suurin kohde, 19 028 m²
- Palvelut korkein, 84
- Iltaelämä korkein, 85
- Työpaikkoja eniten

Heikkoudet

- Matkailuveturit heikko, 27
- Vapaa-ajan tarjonta jää arvoon 58
- Suuri mittakaava kasvattaa uudistamisen vaatuvuutta

2. KYSYNTÄ



3 512

Väestö nyt

5 012

Ennuste 2035

Miesten / naisten osuus

46% 54%

Ruotsinkielisten osuus

1%

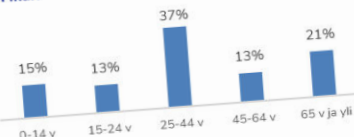
Ulkomaan kansalaisten osuus

45%

Muunkielisten osuus

59%

Eri ikäluokkien osuus väestöstä



3. KÄYTTÄJÄRYHMIEN PALVELUT

Lasten ja nuorten palvelut	65
Vanhusten palvelut	65
Maahanmuuttajien palvelut	61
Työntekijät ja pendelöijät	73
Opiskelijat ja koululaiset	58
Kaupun ja asioinnin asiakkaat	-
Vapaa-aika, yöelämä, tapahtumat	61
Paikalliset asukkaat	58



4. TARJONTA

Vapaa-ajan kohteet, kulttuuri	58
Keskeisimmät palvelut	84
Harraste- ja liikuntatilat	67
Kohtaamis- ja tapahtumatilat	67
Kierto- ja jakamistalous	73
Liikenne / pysäkki, juna-asema	64



5. LÄHIALUEEN YRITYKSET

Identiteetin ja kulttuurin rakentajat	59
Iltaelämän ylläpitäjät	85
Matkailuveturit	27
Tunnelman rakentajat	68
Viilpymän kasvattajat	63
Virranluojat	76
Osaamis- ja tietotyön ankkurit	44
Työpaikka- ja talouspohjan vahvistajat	47

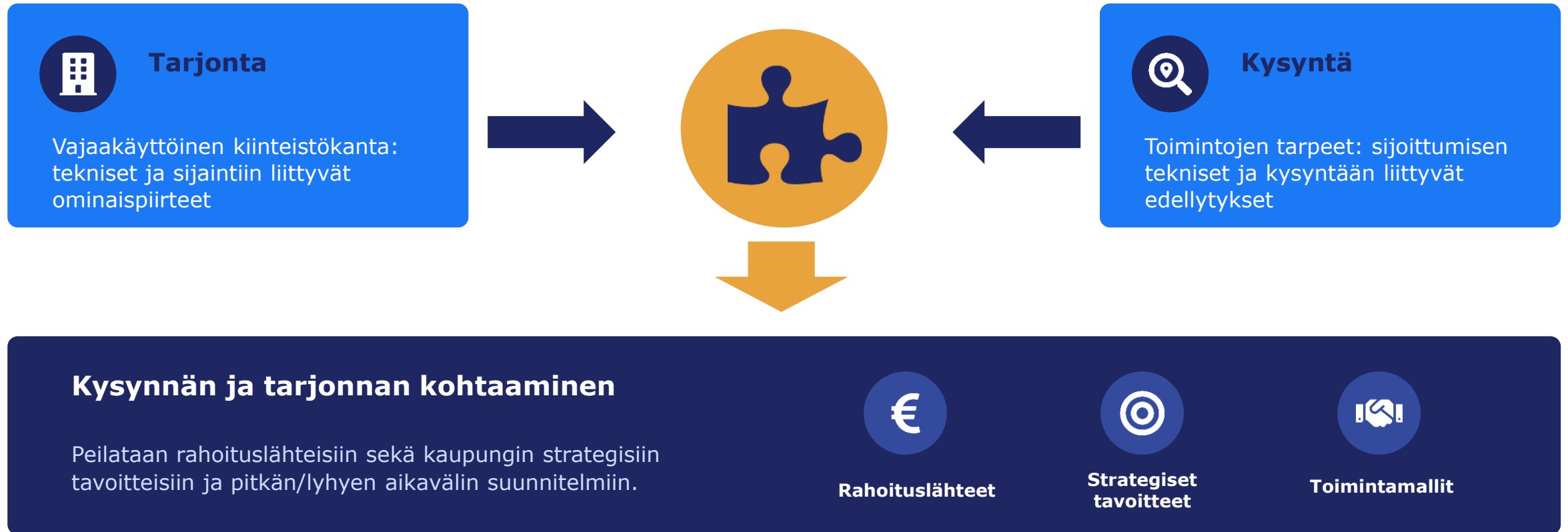


6. TALOUS 2023-2045

Toimipaikat yhteensä	115 →
Työpaikat yhteensä	540 → 2 130

Toimipaikat toimialoitain

Synteesi: kysynnän ja tarjonnan kohtaaminen



Yhteistyö ja paikkalähtöinen kehittäminen luo edellytykset kiinteistön aktivoimiselle

Yksittäinen kiinteistö ei aktivoidu Excelissä. Tarvitaan yhteinen näkymä, jossa omistaja, käyttäjät, kaupunki ja rahoittajat näkevät saman vaihtoehtoavaruuden.



Data mahdollistaa vajaakäyttöisten kiinteistöjen kääntämisen voimavaraksi



Kiinteistön teknisten tietojen rinnalle tarvitaan vahvempi ymmärrys ympäristöstä, kysynnästä ja kaupungin tavoitteista.



Yhdistämällä tarjonta-, kysyntä-, rahoitus- ja strategiadatan syntyy näkymä parhaisiin, yhdessä toteutettaviin ratkaisuihin.



Lopputulos on kestävämpi kuntatalous, tehokkaampi resurssien käyttö ja elinvoimaisempi alue.

1.

Tunnistetaan

Kiinteistöjen ominaisuudet, mahdollisuudet ja reunaehdot

2.

Ymmärretään

Lähialueen käyttäjäryhmät, palvelut, yritystoiminta ja kehityssuunnat

3.

Yhdistetään

Sopivat toiminnot, käyttäjät ja tilat

4.

Konseptoidaan

Toteuttamiskelpoisia ja elinvoimaa vahvistavia kehityssuuntia

Bright
ideas.
Sustainable
change.

RAMBOLL